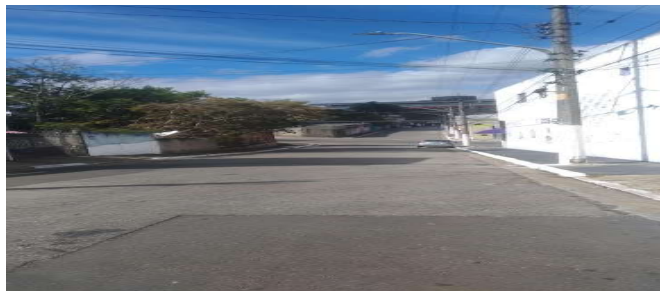




<b>Proponente/Consortado</b> Guilherme de Moura		<b>Grupo</b> -	<b>Cota</b> -
<b>Proprietário</b> -		<b>Matrícula</b> 249387	<b>Utilização do FGTS</b> <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<b>Endereço completo do imóvel</b> Rua Doutor Afonso Splendore		<b>Número</b> 115	<b>Complemento</b> Casa B
<b>Bairro</b> Cidade São Mateus	<b>Cidade</b> São Paulo	<b>UF</b> SP	<b>CEP</b> 03963-040



Fachada do imóvel



Logradouro

2 - Caracterização da região:

<b>Utilização</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Res. Unifamiliar <input type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	<b>Infraestrutura</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<b>Restritivos</b> <input type="checkbox"/> Favela <input type="checkbox"/> Inundação <input type="checkbox"/> Outros:	<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input checked="" type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer <input type="checkbox"/> Outros:
--	---	--	---	--

3 - Terreno:

<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Acive <input type="checkbox"/> Declive <input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<b>Formato</b> <input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Irregular	<b>Dimensões</b> Área: 70,00 m <sup>2</sup> Frente: _____ m Lado Direito: _____ m Fração Ideal: 20,00 % Fundos: _____ m Lado Esquerdo: _____ m	<b>Padrão da Região</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-Baixo <input type="checkbox"/> Baixo
---	---	--	--

4 - Edificação:

<b>Unidade Avaliada</b> <input type="checkbox"/> Casa <input checked="" type="checkbox"/> Casa de Condomínio <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Sala Comercial <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Outros:	<b>Índice de Ocupação do Imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Habitado <input type="checkbox"/> Não habitado Vistoria acompanhada por Guilherme Moura	<b>Idade Aparente</b> 10 Anos	<b>Estado de Conservação</b> c - Regular	<b>Padrão Acabamento</b> <input type="checkbox"/> Alto <input type="checkbox"/> Médio-Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Médio-Baixo <input type="checkbox"/> Baixo
---	--	---	----------------------------------	---	---

Utilização do imóvel

Residencial  Comercial  Industrial  Mista  Outros:

<b>Fachada</b> Pintura	<b>Esquadrias</b> Alumínio	<b>N.º Pavimentos</b> 2	<b>N.º Vagas de Garagem</b> 0 Cobertas 0 Descobertas
---------------------------	-------------------------------	----------------------------	---

**Dimensões**  
Área Privilévia: 52,64 m<sup>2</sup> Área não Averbada: 0,00 m<sup>2</sup> Área Total: 96,48 m<sup>2</sup>

DIVISÃO INTERNA	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmica	Pintura	Vidro
Lavabo	1	Cerâmica	Azulejo	Laje
Suíte	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Banheiro Suíte	2	Cerâmica	Azulejo	Laje
Varanda / Sacada	1	Cerâmica	Pintura	Laje

<b>Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada</b>	N.º Pavimentos Tipo	Unidades Por Andar	Total de Unidades	N.º de Elevadores	Descrição dos pavimentos
					Subsolo Sobresolo 1 Térreo 1 Pavimentos Cobertura
<b>Padrão de Acabamento</b>	Normal			<b>Estado de Conservação</b>	Bom

<b>Infra Estrutura do Imóvel</b>	<input type="checkbox"/> Playground <input type="checkbox"/> Churrasqueira <input type="checkbox"/> Sauna <input type="checkbox"/> Gerador <input type="checkbox"/> Pista de Cooper <input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Salão de Festas <input type="checkbox"/> Salão de Jogos <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica <input type="checkbox"/> Loja de Conveniência <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de Tefonia <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva <input type="checkbox"/> Quadra Esportiva <input checked="" type="checkbox"/> Antena Parabólica <input type="checkbox"/> Depósito Individual <input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica <input type="checkbox"/> Jardins
----------------------------------	---	---	--

Considerando as condições de localização, conservação e habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?  
 Sim  Não Se não, porque? \_\_\_\_\_

6 - Informações Complementares:

Foi realizada vistoria interna?  
 Sim  Não Em caso negativo, justificar. \_\_\_\_\_

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  
 Sim  Não Em caso negativo, justificar. \_\_\_\_\_

O imóvel possui condições de Habitação?  
 Sim  Não Em caso negativo, justificar. \_\_\_\_\_

7 - Observações:

Dados do Imóvel. Área da Matrícula: Terreno = 26,16m<sup>2</sup>; Construção = 52,64m<sup>2</sup> Área do IPTU: Terreno = 350m<sup>2</sup>; Construção = 53m<sup>2</sup> Área Estimada: Terreno = 26,16m<sup>2</sup>; Construção = 52,64m<sup>2</sup> Valor de Avaliação considerando a maior área documentada R\$: 226.000, percentual de divergência entre a área documentada e a área estimada é de 0%. O imóvel é composto por 1 Sala de Estar / Visitas 1 Cozinha 1 Área de Serviço Coberta 1 Lavabo 2 Suíte 2 Banheiro Suíte 1 Varanda / Sacada 0 Vagas. Para o mercado imobiliário local e condições físicas do imóvel avaliando atualmente existe um numero de ofertas Alto, com o desempenho do mercado Normal e Baixa Liquidez. No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui uma vaga de garagem, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada. Caso esta for devidamente comprovada, o valor para o imóvel objeto desta avaliação passa a ser R\$ 235.000,00.

# Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo N.º 430573808

<b>Proponente/Consortado</b> Guilherme de Moura	<b>Grupo</b> -	<b>Cota</b> -
<b>Proprietário</b> -	<b>Matrícula</b> Casa B	<b>Utilização do FGTS</b> -
<b>Endereço completo do imóvel</b> Rua Doutor Afonso Splendore	<b>Número</b> 115	<b>Complemento</b> Casa B
<b>Bairro</b> Cidade São Mateus	<b>Cidade</b> São Paulo	<b>UF</b> SP
		<b>CEP</b> 03963-040

## 8 - Amostras

1	Endereço: Logradouro	Rua Doutor Afonso Splendore	Número	115	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: NUCLEAR ORGANIZACAO	Link Amostra	Telefone: (11) 2015-2000
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
270.000,00		Preço por m²		5.192,31		10 anos	c - Regular	Casa Médio	
Valor de venda: R\$			Preço por m²			0,00	Área Terreno	Área privativa	
270.000,00			5.192,31			0,00	0,00	52,00	
2	Endereço: Logradouro	Rua Angelo de Candia	Número	1277	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
3 Dormitórios2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Imobiliária Região	Link Amostra	Telefone: (11) 94157-3096
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
315.000,00		Preço por m²		4.846,15		5 anos	b - Novo/Regular	Casa Médio	
Valor de venda: R\$			Preço por m²			0,00	Área Terreno	Área privativa	
315.000,00			4.846,15			0,00	0,00	65,00	
3	Endereço: Logradouro	Rua Angelo de Candia	Número	1277	Complemento	-	Bairro: Cidade São Mateus	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Suíte1 Wc Suíte2 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Yes Negócios Imobiliários LTDA	Link Amostra	Telefone: (11) 93801-3119
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
320.000,00		Preço por m²		4.571,43		5 anos	b - Novo/Regular	Casa Médio	
Valor de venda: R\$			Preço por m²			0,00	Área Terreno	Área privativa	
320.000,00			4.571,43			0,00	0,00	70,00	
4	Endereço: Logradouro	Rua Frei João Graniça	Número	50	Complemento	-	Bairro: Jardim Vera Cruz	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: AMARAL & AMARAL	Link Amostra	Telefone: (11) 98534-4187
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
260.000,00		Preço por m²		6.046,51		1 anos	a - Novo	Casa Médio	
Valor de venda: R\$			Preço por m²			0,00	Área Terreno	Área privativa	
260.000,00			6.046,51			0,00	0,00	43,00	
5	Endereço: Logradouro	Rua Pastor Agenor Caldeira	Número	919	Complemento	-	Bairro: Jardim Imperador	Cidade: São Paulo	UF: SP
2 Dormitórios1 Wc Social1 Sala1 Cozinha 1 Vagas							Fonte de informação: Regiane Ximenes	Link Amostra	Telefone: (11) 96359-6408
CEP:		STATUS:		Oferta		Idade Aparente	Conservação	Padrão	
285.000,00		Preço por m²		5.377,36		1 anos	a - Novo	Casa Médio	
Valor de venda: R\$			Preço por m²			0,00	Área Terreno	Área privativa	
285.000,00			5.377,36			0,00	0,00	53,00	

## 9 - Tabela de homogeneização

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Oferta	Localização	Fator Área	Padrão	Idade/Conserv.	Vaga	Topografia	Valor Unitário Homogeneizado
1	52,00	270.000,00	5.192,31	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	R\$ 4.555,83
2	65,00	315.000,00	4.846,15	0,90	1,00	1,05	1,00	0,93	0,97	1,00	R\$ 4.236,05
3	70,00	320.000,00	4.571,43	0,90	1,00	1,04	1,00	0,93	0,97	1,00	R\$ 3.924,42
4	43,00	260.000,00	6.046,51	0,90	1,00	0,95	1,00	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.456,80
5	53,00	285.000,00	5.377,36	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.275,20
<b>MÉDIAS DAS AMOSTRAS</b>											<b>R\$ 4.289,66</b>
									Saneamento das Amostras (+/- 30%)	Valor Mínimo	R\$ 3.002,76
										Valor Máximo	R\$ 5.576,56

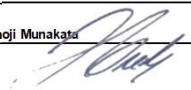
## 10 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Área do Terreno	70,00	m²	Valor do m²	R\$ -	Valor do terreno	R\$ -
Área Privativa	52,64	m²	Valor do m²	R\$ 4.289,66	Valor do Imóvel	R\$ 225.807,66
					Comercialização	R\$ 225.807,66
					Valor do Imóvel	R\$ 225.807,66
<b>Valor Final da Avaliação conforme o mercado:</b>						<b>R\$ 226.000,00</b>

## 11 - Avaliação para Garantia de Financiamento:

Valor do Terreno	R\$ -	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor da Construção	R\$ 226.000,00	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor de Avaliação Conforme Mercado	R\$ 226.000,00	DUZENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	
Valor Anexo	R\$ -	

## 12 - Dados da empresa/avaliador:

Nome da empresa	Nome do profissional	CREA Nº
INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	Heraldo Shoji Munakata	5060383263
Local de data	Assinatura	
São Paulo, sexta-feira, 30 de julho de 2021		

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Identificação do logradouro**



**Vista da rua**



**Vista da rua**



**Fachada do condomínio**



**Identificação numérica do condomínio**



**Vaga de garagem - não averbada**



**Identificação numérica do avaliando**



**Sala de estar**

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



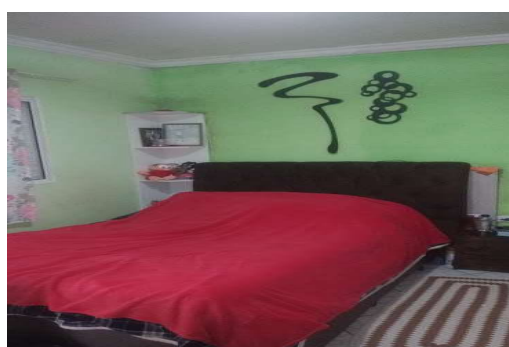
**Cozinha**



**Área de serviço**



**Lavabo**



**Suíte 1**



**Banheiro suíte 1**



**Suíte 2**

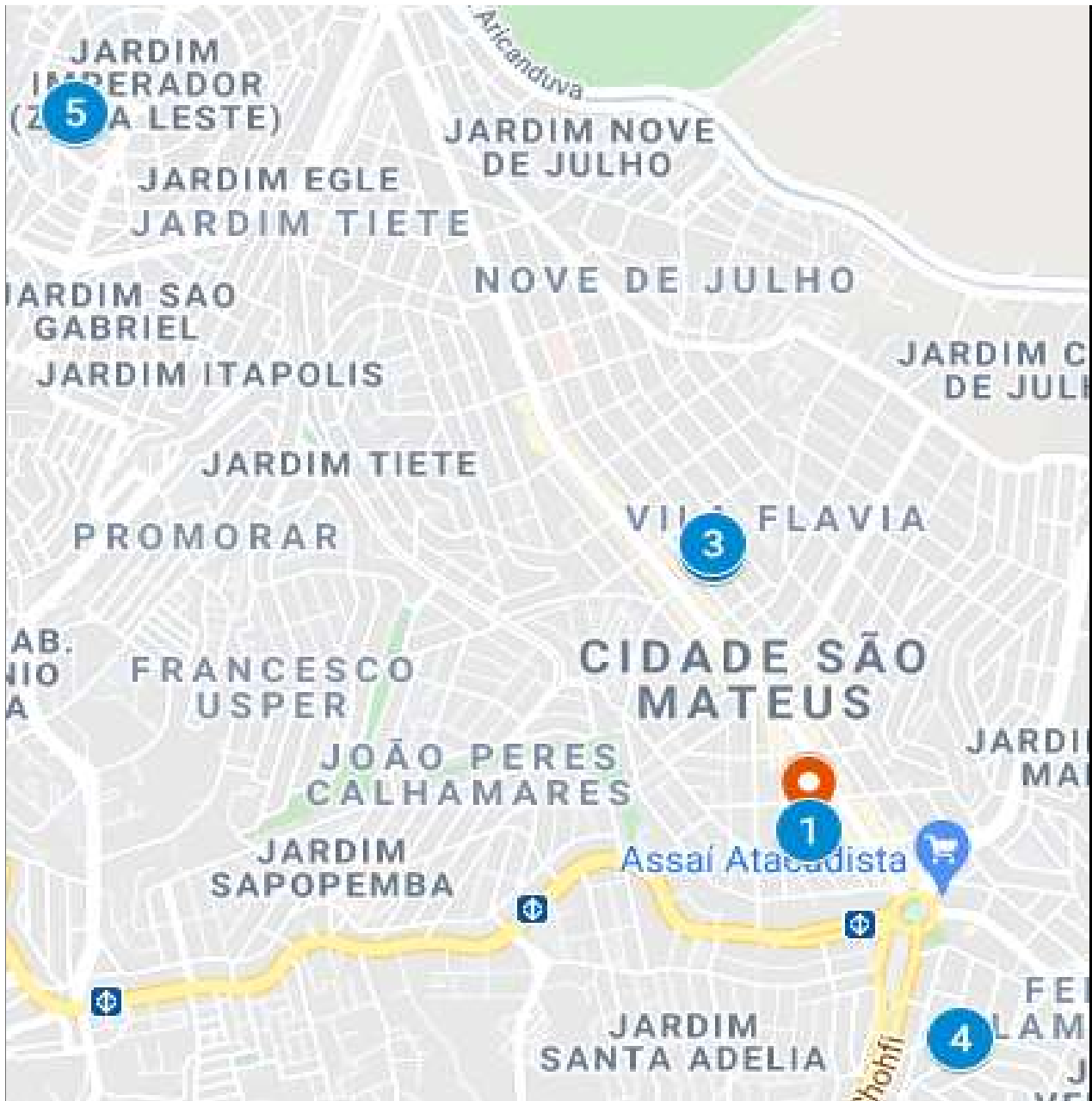


**Banheiro Suíte 2**



**Varanda**

## Croqui Avaliando Com As Amostras



### Comentários

Foi identificado no ato da vistoria que o complemento do imóvel avaliado está divergente da documentação, sendo "Casa 02" ao invés de "Casa B" como descrito na matrícula e IPTU. O método utilizado para esta avaliação é o método comparativo direto. No ato da vistoria foi informado que o imóvel objeto desta avaliação possui uma vaga de garagem descoberta, não averbada, a qual para fins de cálculo foi desconsiderada.